

MINUTA DE ALTERAÇÃO AO
DECRETO-LEI N.º 380/97, DE 30 DE DEZEMBRO
[ALTERAÇÕES ASSINALADAS A VERDE]

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito de aplicação

O presente diploma aplica-se ao arrendamento das casas de renda económica do Instituto de Ação Social das Forças Armadas (IASFA).

Artigo 2.º

Legislação subsidiária

São subsidiariamente aplicáveis as normas da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, alterada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, do regime geral da locação civil, bem como as do arrendamento urbano.

CAPÍTULO II

Processo de atribuição

Artigo 3.º

Obrigatoriedade e âmbito dos concursos

1 - A atribuição das casas referidas no artigo 1.º deste diploma aos beneficiários do IASFA faz-se mediante concurso por inscrição, nos termos previstos nos artigos 10.º e 12.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, alterada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, a promover pelo respetivo conselho diretivo, o qual tem por fim a seleção e classificação dos concorrentes a arrendatário dos fogos que se encontrem devolutos à data da abertura do concurso ou que o venham a ficar durante o seu prazo de validade.

2 - Os concursos são realizados tendo por base critérios de adequação do tipo de fogo às necessidades do agregado familiar do concorrente, por forma a evitar situações de subocupação ou sobreocupação.

Artigo 4.º

Modalidades dos concursos

- 1 - Os concursos **por inscrição** são normais ou extraordinários.
- 2 - Aos concursos normais só podem concorrer os **beneficiários titulares da ação social complementar do IASFA**, nos termos do regulamento **dos beneficiários do IASFA**.
- 3 - Aos concursos extraordinários podem concorrer os beneficiários titulares e os cônjuges sobreviventes de beneficiários titulares que tenham a qualidade de beneficiários familiares.
- 4 - Os concursos extraordinários são obrigatoriamente realizados quando:
 - a) O número de inscrições obtido nos concursos normais seja inferior ao número de casas postas a concurso;
 - b) Se presuma ser insuficiente o número de concorrentes aos concursos normais, caso em que poderão ser abertos em simultâneo com estes últimos, embora só produzam efeitos no caso de se verificar a insuficiência prevista.

Artigo 4.º-A

Concursos para casas devolutas carecidas de obras

- 1 – O conselho diretivo do IASFA pode determinar a abertura de concursos por inscrição normais que tenham exclusivamente por objeto a atribuição de casas de renda económica que se encontrem devolutas e carecidas de obras necessárias a uma utilização condigna, a serem realizadas pelo beneficiário e a suas expensas, desde que o valor estimado dessas obras não ultrapasse o valor de 25.000 euros, excluindo o IVA, não podendo em caso algum o valor das obras ser superior ao valor de dez rendas anuais, tal como fixadas nos termos do artigo 14.º.
- 2 – No prazo de 60 dias a contar da data da celebração do contrato de arrendamento, o beneficiário apresenta ao conselho diretivo do IASFA o projeto das obras a realizar e o respetivo orçamento, devendo as obras ser concluídas no prazo de seis meses a contar da notificação da aprovação do projeto, podendo este prazo ser prorrogado por dois meses, pelo conselho diretivo do IASFA, mediante requerimento devidamente fundamentado apresentado pelo beneficiário com uma antecedência mínima de um mês antes do termo daquele prazo.
- 3 – Com a conclusão das obras, o beneficiário está obrigado a entregar ao IASFA cópia das faturas e recibo do respetivo pagamento.
- 4 - A não conclusão das obras no prazo referido no n.º 2, ou a omissão de comunicação das obras e de remessa das faturas e recibos referidos no número anterior, determina a

caducidade imediata do contrato de arrendamento, e não confere ao beneficiário direito a qualquer indemnização.

5 – Durante o período necessário à amortização do valor das obras, incluindo o IVA, suportado pelo beneficiário, não é devido o pagamento em dinheiro de renda mensal, calculando-se o período de amortização através da seguinte fórmula:

$$Tempo (meses) = \frac{\text{Valor das obras com IVA}}{\text{Renda mensal atribuída ao fogo}}$$

Artigo 5.º

Regulamentação

As disposições reguladoras do funcionamento dos concursos, respetivos programas, formas de classificação e distribuição dos fogos são fixadas em regulamento próprio, a aprovar pelo conselho diretivo do IASFA.

CAPÍTULO III

Arrendamento

SECÇÃO I

Contrato de arrendamento e sua resolução

Artigo 6.º

Forma e duração do contrato de arrendamento

1 - O arrendamento é objeto de contrato reduzido a escrito.

2 - O contrato de arrendamento é celebrado pelo prazo de dez anos, considerando-se reduzido a este limite quando for estipulado um período superior.

3 - Findo o prazo do arrendamento, o contrato renova-se, automaticamente, por igual período.

Artigo 7.º

Fundamentos específicos de despejo

1 - Além dos indicados nas normas da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, alterada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto e do Regime do Arrendamento Urbano, constituem fundamentos específicos da resolução do contrato de arrendamento e conseqüente despejo a ocorrência de qualquer dos seguintes factos/circunstâncias:

- a) Perder o arrendatário a qualidade de beneficiário do IASFA;
- b) Ter o cônjuge sobrevivente, para quem se transmitiu o direito ao arrendamento por morte do primitivo arrendatário, celebrado novo casamento, salvo se houver casado com pessoa que tenha a qualidade de beneficiário titular;
- c) Ter o ex-cônjuge divorciado do arrendatário, para quem se transmitiu o direito ao arrendamento por decisão judicial, celebrado novo casamento, salvo se houver casado com pessoa que tenha a qualidade de beneficiário titular;
- d) Ter o beneficiário da transmissão prevista no n.º 3 do artigo 8.º deste diploma celebrado casamento, salvo se houver casado com pessoa que tenha a qualidade de beneficiário titular;
- e) Verificar-se, em qualquer altura, ter o arrendatário prestado, dolosamente ou por negligência, declarações falsas, incorretas ou inexatas aquando da sua candidatura e por força das quais tenha resultado uma errada classificação, bem assim como não ter prestado atempadamente quaisquer declarações necessárias, quando essa omissão possa ter-lhe trazido qualquer benefício indevido;
- f) Passar o arrendatário a ser proprietário, usufrutuário, arrendatário ou detentor a outro título, de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação, adequado às necessidades do agregado familiar, que não constitua residência permanente de terceiros com direitos legais ou contratuais, no concelho ou em concelho limítrofe onde preste serviço, ou nas áreas metropolitanas de Lisboa ou do Porto, quando seja o caso, ou de qualquer habitação em regime de arrendamento apoiado atribuída por entidade pública, exceto se esta atribuição resultar de determinação legal inerente à função exercida;
- g) Deixar o fogo arrendado de ser utilizado pelo arrendatário como residência permanente, salvo casos de força maior ou doença ou se a ausência se verificar por razões de serviço ou em cumprimento de missões oficiais;
- h) Não regressar o arrendatário ao fogo arrendado quando tiver sido realojado temporariamente noutro local por motivo de incêndio, derrocada, demolição ou obras demoradas de remodelação, após terminadas as reparações, no prazo que lhe haja sido determinado pelo IASFA e comunicado por carta registada com aviso de receção, salvo se estiver em curso o processo previsto no artigo 13.º deste diploma;
- i) Dar hospedagem a qualquer pessoa estranha ao agregado familiar;
- j) Não serem cumpridas pelo arrendatário ou por quaisquer pessoas com ele residentes as determinações do IASFA fundamentadas nas cláusulas contratuais e na regulamentação aplicável, com vista à normal conservação do fogo arrendado e serventias do imóvel e à disciplina de utilização dos serviços e das partes comuns.

2 - Os arrendatários ficam obrigados a comunicar ao IASFA a ocorrência de qualquer dos factos referidos nas alíneas a), b), c), d), f) e g) do n.º 1 deste artigo, por meio de carta registada com aviso de receção, no prazo de 30 dias a contar da data da ocorrência.

3 - O incumprimento do disposto no número anterior constitui os arrendatários devedores de uma obrigação de indemnização de montante equivalente ao triplo do valor das rendas que se hajam vencido entre a data da ocorrência que fundamenta a resolução do contrato de arrendamento e a da devolução do arrendado.

4 - O reconhecimento da existência dos fundamentos específicos de resolução previstos no n.º 1 deste artigo é da competência dos tribunais comuns.

5 - Os arrendatários que prestem declarações falsas, incompletas ou inexactas ou que não façam qualquer das comunicações a que ficam obrigados por força da relação contratual incorrem em responsabilidade civil por todos os prejuízos que dessa conduta advierem ao IASFA, independentemente das sanções disciplinares ou criminais aplicáveis

SECÇÃO II

Caducidade do arrendamento, utilização e mudança de habitação

Artigo 8.º

Caducidade, transmissão por morte

1 - **Sem prejuízo de outras causas de extinção previstas no presente diploma,** o arrendamento caduca por morte do arrendatário.

2 - O arrendamento não caduca, porém, caso sobreviva ao arrendatário cônjuge não separado judicialmente de pessoas e bens ou de facto, o que determina a transmissão para este da posição contratual.

3 - O arrendamento transmite-se ainda por morte do arrendatário titular, quando este não seja casado ou esteja separado judicialmente de pessoas e bens, à pessoa que com ele viva há mais de cinco anos em condições análogas às dos cônjuges.

Artigo 9.º

Transmissão por divórcio

A transmissão do direito ao arrendamento para o ex-cônjuge do primitivo arrendatário por motivo de divórcio ou de separação judicial de pessoas e bens deve ser notificada oficiosamente ao IASFA, ficando o novo arrendatário obrigado ao pagamento **da respetiva renda.**

Artigo 10.º

Utilização transitória do fogo

1 - Não obstante a verificação da caducidade do arrendamento, podem continuar a residir no fogo os elementos do agregado familiar do arrendatário falecido que comprovem encontrar-se numa das seguintes situações:

- a) Incapacidade física ou psíquica para angariar meios de subsistência;

b) Menoridade legal;

c) A qualidade de estudante com direito ao abono de família.

2 - As pessoas que se encontrem nas condições que lhes permitam ocupar transitoriamente o fogo devem requerê-lo, no prazo de 90 dias a contar do falecimento do arrendatário, por si ou através de representante legal, juntando a necessária prova.

3 - As autorizações previstas no n.º 1 deste artigo são concedidas por um ano e renováveis por igual período, enquanto se comprove a manutenção de qualquer das situações ali referidas, salvo, nos casos previstos nas alíneas **a) e c)**, quando tenha sido oferecida, sem aumento de encargos para os interessados, a possibilidade de internamento ou alojamento em estabelecimentos adequados.

4 - A renovação da autorização não terá lugar se o interessado não fizer prova de que se mantém as circunstâncias que determinaram a concessão da autorização até 30 dias antes do seu termo.

Artigo 11.º

Troca de habitações entre arrendatários

1 - A troca de habitações só é permitida quando dela resultem soluções habitacionais mais adequadas à natureza dos agregados familiares dos respetivos arrendatários.

2 - Uma vez autorizada a troca de fogos pelo conselho de direção do IASFA, serão celebrados novos contratos de arrendamento, com a correspondente correção das rendas.

Artigo 12.º

Mudança de fogo arrendado

1 - Ocorrendo a subocupação do fogo arrendado, como definida no regulamento previsto no artigo 5.º deste diploma, e não tendo o arrendatário concorrido a um fogo compatível com a dimensão do seu agregado familiar, pode ser-lhe determinada a mudança para outro tipo de tipologia mais adequada, o qual deve preferencialmente situar-se na mesma localidade, exceto se o arrendatário anuir a outra localização, havendo lugar à alteração da renda contratual se a fixada para o novo fogo for inferior à anteriormente paga.

2 - A mudança de fogo prevista no número anterior é determinada por deliberação do **conselho diretivo** do IASFA e efetuada a expensas do Instituto, desde que o arrendatário apresente orçamento da mesma a aprovação prévia.

3 – Ocorrendo situação de doença do arrendatário ou de familiar que com ela reside, com diminuição das capacidades de locomoção que justifiquem uma mudança de fogo, pode a mesma ser concedida, desde que de tal mudança não advenha prejuízo, quer para o IASFA,

IP, quer de eventuais concorrentes em concursos abertos, devendo a mudança ser efetuada a expensas do arrendatário, cabendo-lhe igualmente o pagamento de quaisquer obras que se mostrem necessárias, aprovadas previamente pelo conselho diretivo.

4 – Outras situações excepcionais podem justificar uma mudança de fogo nos termos do número anterior, desde que o fogo a atribuir seja o adequado no caso em concreto.

Artigo 13.º

Conversão de habitação temporária em definitiva

1 - Os arrendatários que, por motivo de incêndio, derrocada, demolição ou obras demoradas no fogo arrendado, tenham sido provisoriamente realojados noutros fogos podem requerer a sua transferência definitiva para estes, que, quando autorizada, implica a celebração de novos contratos e a correspondente correção das rendas.

2 - A transferência definitiva só pode ser autorizada se for respeitada a relação entre a dimensão do agregado familiar e o tipo de fogo, nos termos do regulamento previsto no artigo 5.º deste diploma.

SECÇÃO III

Fixação, atualização e revisão das rendas

Artigo 14.º

Fixação da renda contratual

O valor da renda é determinado nos termos do disposto nos artigos 21.º a 22.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, alterada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto.

Artigo 15.º

Atualização e revisão da renda

A atualização e revisão do valor da renda rege-se pelo disposto no artigo 23.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, alterada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto.

Artigo 16.º

Pagamento das rendas

O pagamento das rendas é feito mediante desconto nas remunerações, pensões e complementos de pensão ou subsídios auferidos pelos arrendatários ou, em caso de impossibilidade, pela forma designada no contrato.

CAPÍTULO IV

Disposições finais e transitórias

Artigo 16.º-A

Curador do prédio

1 - Nos casos em que, no mesmo prédio, exista mais do que uma casa de renda económica do IASFA, o conselho diretivo do IASFA pode designar, por um período de dois anos, renovável, o titular beneficiário de uma das casas como curador, não remunerado, das partes comuns do prédio que respeitem a essas casas.

2 – São funções do curador:

- a) Assegurar a execução do regulamento de uso das casas e de outras disposições aplicáveis relativas ao uso dos locados;
- b) Verificar a existência de problemas nas casas e reportar os mesmos aos serviços competentes do IASFA;
- c) Servir de intermediário entre os beneficiários e o órgão competente do IASFA em todos os problemas relacionados com as condições das casas;
- d) Outras que possam ser definidas por regulamento a aprovar pelo conselho diretivo do IASFA.

Artigo 17.º

Correcção extraordinária da renda

1 - As rendas dos fogos arrendados antes da entrada em vigor do presente diploma são objecto de correcção extraordinária, sendo os respectivos montantes determinados nos termos do artigo 14.º como se o arrendamento tivesse sido celebrado no momento da correcção, não havendo, porém, lugar a qualquer reposição caso a renda corrigida seja inferior à anteriormente praticada.

2 - A correcção extraordinária da renda faz-se anual e escalonadamente, pela forma seguinte:

- a) No 1.º ano o novo valor da renda não pode exceder 5% do montante da remuneração ou pensão e complemento de pensão, ilíquidos, do arrendatário;
- b) Nos quatro anos seguintes o valor da renda corrigida e eventualmente actualizada não pode exceder, respectivamente, no 2.º ano, 7,5%, no 3.º ano, 10%,

no 4.º ano, 12,5% e, no 5.º ano, 15% do montante da remuneração ou pensão e complemento de pensão, ilíquidos, do arrendatário.

3 - O IASFA procede à correcção extraordinária da renda mediante comunicação, por escrito, ao arrendatário, com uma antecedência mínima de 90 dias sobre a data em que a renda corrigida comece a ser devida, dando-lhe conhecimento dos elementos utilizados para o efeito na determinação do valor actualizado do fogo.

Artigo 18.º

Norma revogatória

São revogadas todas as disposições que contrariem o regime estabelecido pelo presente diploma, designadamente:

- a) Decreto-Lei 44 953, de 2 de Abril de 1963;
- b) Portaria 20 370, de 14 de Fevereiro de 1964;
- c) Portaria 104/70, de 16 de Fevereiro.